Neuenburg am Rhein

Geräumige 2-Zi. Etagenwohnung mit großem Balkon und herrlicher Aussicht

??????? ????????: 24429130

???? ??????: 183.000 EUR • ?????????: ca. 56 m² • ???????: 2

??????? ????????: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ??? ?????

??????? ????????	24429130
?????????	ca. 56 m²
?????????? ???	04.10.2025
??????	6
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1972

???? ??????	183.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 5 m²
??????	????????

??????? ????????: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.08.2028
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	143.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1972

??????? ????????: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

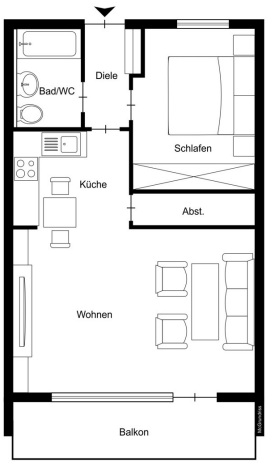
?? ???????

??????? ????????: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ???????

??????? ????????: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ???????



??????? ????????: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

?? ???????

??????? ????????: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m², erbaut im Jahr 1972, die sich in einer äußerst begehrten Wohnlage befindet. Die Wohnung vereint komfortables Wohnen mit einer ansprechenden Raumaufteilung, ideal für Singles oder Paare, die nach einem ruhig gelegenen Rückzugsort suchen.

Die Wohnung bietet insgesamt zwei gut geschnittene Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer und ein gemütliches Schlafzimmer, die beide durch ihre Helligkeit und den optimalen Grundriss überzeugen.

Der separate Eingangsbereich führt über einen Laubengang direkt in die Wohnung und sorgt für einen angenehmen Empfangsbereich. Das Wohnzimmer öffnet sich zu einem großen Balkon, der ausreichend Platz für Entspannung an der frischen Luft bietet. Hier kann man bei angenehmem Wetter entspannen oder seine Pflanzen arrangieren. Der Balkon bietet zudem eine beeindruckende Aussicht und lädt dazu ein, die Umgebung in vollen Zügen zu genießen.
Die Immobilie verfügt über ein Badezimmer mit zeitloser Ausstattung, das eine funktionale Einrichtung und ausreichend Stauraum bietet. Die Küche, direkt an das Wohnzimmer angrenzend, ist kompakt gehalten und eignet sich bestens für alle kulinarischen Aktivitäten. Die installierte Einbauküche kann ggf. optional hinzugekauft werden. Ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung bietet wertvollen Platz für diverse Haushaltsutensilien und trägt zur Ordnung bei.

Die Zentralheizung sorgt ganzjährig für wohlige Wärme und unterstreicht die gepflegte Ausstattung der Wohnung. Die Bodenbeläge in den Wohnräumen sind strapazierfähig und pflegeleicht und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung und bietet weiteren Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und die gesamte Anlage wird regelmäßig instand gehalten, was einen positiven Gesamteindruck hinterlässt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar. Dies garantiert eine einfache Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie eine bequeme Anbindung an alle wichtigen Verkehrsknotenpunkte.

Diese Immobilie bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Käufer, die Wert auf eine

zentrale Lage, eine funktionale Raumaufteilung und eine gepflegte Wohnumgebung legen. Sie ist ideal geeignet für einen Erstbezug oder als neues Zuhause für alle, die in ihrer Freizeit gerne sowohl die Annehmlichkeiten der Stadt als auch ruhige Stunden zu Hause genießen. Eine Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung erfolgen, um einen persönlichen Eindruck von dieser attraktiven Wohnmöglichkeit zu gewinnen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Die Wohnung ist geräumt und bezugfertig. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

??????? ????????: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

????????????? ??? ???????

- Großer Balkon mit herrlicher Aussicht
- Bad mit Dusche
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerabteil
- Küche evtl. zur Übernahme (Preis VHS)

??????? ????????: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

??? ??? ??? ?????????

Neuenburg am Rhein ist eine Kleinstadt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg. Neuenburg liegt erhöht am rechten Ufer des Altrheins auf einer Terrasse zwischen Vogesen und Schwarzwald auf halbem Weg zwischen Freiburg im Breisgau und Basel an der früheren Einmündung des Klemmbachs in den Rhein.

Nachbargemeinden sind im Norden Hartheim und Eschbach (Markgräflerland), im Nordosten Heitersheim und Buggingen, im Osten Müllheim (Baden) und Auggen, im Südosten Schliengen und im Süden Bad Bellingen. Westlich des Rheins liegen in der Nachbarschaft im Elsass (F) direkt gegenüber die Gemeinde Chalampé, außerdem Ottmarsheim und Bantzenheim.

Neben dem Kernort Neuenburg hat die Stadt drei Ortsteile: Steinenstadt, Grißheim und Zienken.

Die Neuenburger Industrie, ihr Gewerbe und Handel sind Arbeitgeber für rund 4000 Menschen. Zu den größten ansässigen Unternehmen zählen Vibracoustic, Losan, die K & U Bäckerei, Rexam, Rheinmetall und andere.

Kindergärten:

- Städtischer Kindergarten Bierlehof, mit deutsch-französischem Kindergarten in Neuenburg
- Städtische Kindergärten in Grißheim und Steinenstadt
- Evangelische Kindergärten in Neuenburg und Zienken
- Katholische Kindergärten St. Fridolin und St. Josef in Neuenburg

Schulen:

- Rheinschule Neuenburg mit Außenstellen in Grißheim, Zienken und Steinenstadt (Grundschule)
- Mathias-von-Neuenburg Schule. Werkreal- und Realschule
- Kreisgymnasium Neuenburg

??????? ????????: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 143.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.MAKLERCOURTAGE: Die Höhe der vom Käufer bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS zu entrichtende Provision/Maklercourtage beträgt im Falle des Erwerbs einer Immobilie: 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Diese Provision/Maklercourtage ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages. Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

??????? ????????: 24429130 - 79395 Neuenburg am Rhein

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Marcel Kappeler

Breisacher Straße 9, 79395 Neuenburg am Rhein
Tel.: +49 7631 - 18 30 06 0
E-Mail: neuenburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com